

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 195

van **GWENNY DE VROE**

datum: 20 februari 2024

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Wooncoöperaties - Financieringsmodel

Door de toenemende grondschaarste en de alsmaar hoger oplopende prijzen, worden burgers tijdens hun zoektocht naar betaalbaar wonen geconfronteerd met een falende vastgoedmarkt. De private koop- en huursector is naar omstandigheden te duur, de sociale huursector kampt met een te klein aanbod. Onder druk van die ontwikkelingen hebben allerlei vormen van gemeenschappelijk wonen opgang weten te maken, zoals daar zijn: cohousing, groepswonen, kangoeroe-wonen, samenhuizen, woningdelen, ...

In al deze woonvormen wordt de traditie van de klassieke privaatieve eigendom zo veel mogelijk losgelaten en wordt er geopteerd, in meerdere of mindere mate, voor (zelf)realisatie van betaalbare huisvesting als nieuw woonmodel. Een concept dat in dat kader perfect past is de wooncoöperatie.

In antwoord op mijn schriftelijke vraag nr. 409 van 31 mei 2023 geeft de minister aan dat met het oog op het vrijwaren van de betaalbaarheid van woningen, het aandeel van de coöperanten beperkt blijft tot 10% van de woningwaarde. Banken zijn evenwel niet bereid om 90% van de investeringskosten van de wooncoöperatie te dekken. Dat lijkt meteen de achilleshiel van dergelijke coöperaties. Als het geld noch in grote delen van de coöperanten komt, noch van de banken, dan kijkt men natuurlijk naar de overheid. De minister geeft in zijn antwoord aan dat er wordt gekeken naar financiële inbreng vanuit provincies, intercommunales, het lokaal bestuur of een investeerder.

1. Wat is het standpunt van de minister met betrekking tot het financieringsmodel van de wooncoöperatie? Kunnen die coöperaties op lange termijn zelfbedruipend worden?
2. Kan de minister nader toelichten onder welke vorm (subsidies, erfpachtconstructies op gronden van deze besturen, renteloze lening ...) de provincies en lokale besturen/intercommunales hun financiële inbreng leveren?



**Vlaams
Parlement**

ANTWOORD

op vraag nr. 195 van 20 februari 2024

van **GWENNY DE VROE**

1. Uit het lopend leertraject coöperatieve woonprojecten blijkt inderdaad dat de financiering voor opstartende wooncoöperaties een uitdaging is. Zeker in de stedelijke projecten, waarbij de steden vaak een betaalbaar woonaanbod als doelstelling voorop stellen, blijkt het niet haalbaar om enkel met de instapaandelen van de coöperanten (10%) en met bankleningen de financiering rond te krijgen. Vlaamse banken hebben nog niet veel ervaring met wooncoöperaties en kunnen soms moeilijk hun kredietwaardigheid beoordelen. In het kader van het leertraject vonden al enkele workshops plaats met banken en verzekeraars om hen vertrouwd te maken met wooncoöperaties. Deze complexe financieringsopgave wordt nog vergroot indien de betrokken panden beschermd zijn of vastgesteld zijn in de inventaris onroerend erfgoed.
2. De proeftuinen in het leertraject, die momenteel verder uitgewerkt worden, zijn projecten waar telkens een engagement wordt aangegaan door een derde partner zoals een provincie en/of een intercommunale. Zij doen dit doorgaans door middel van een participatie. Daarnaast engageert een aantal lokale besturen zich door de gronden en/of panden in erfpacht te geven of door het verstrekken van een waarborg op de hypothecaire lening bij de bank.